

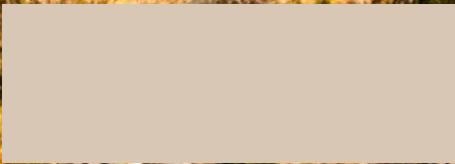
ÅDLANDSVIK

# Søre Ådlandsvik 34



Velkommen til  
din nye bolig















# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 500 000,-

ANTALL SOVEROM

7

OMKOSTNING KJØPER

107 490,-

BYGGEÅR

1950

TOTALPRIS

3 607 490,-

ENERGIKLASSE

E

BRA-I/BRA TOTAL

192/192 kvm

TOMTEAREAL

1229.9 m<sup>2</sup> (eiet)

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eiet

# Din megler



## Sjur Breistein

Megler | Partner

E-post: [sjur.breistein@emera.no](mailto:sjur.breistein@emera.no)

Mobil: +47 917 91 111

God megling er en investering. Gjennom en målrettet, skreddersydd salgsprosess, tilrettelegger jeg for at du skal oppnå høyest mulig pris - på en trygg og effektiv måte. Valg av megler er en av de viktigste avgjørelsene du tar når du skal selge leiligheten, huset, hytten eller næringseiendommen din. Meglerens erfaring, entusiasme og ambisjoner er helt avgjørende for resultatet. Riktig kommunikasjon til både deg, som selger, og mot potensielle kjøpere, skaper alltid det riktige resultatet. Gjennom over 20 år som megler i Bergensområdet har jeg opparbeidet meg en helt unik kjennskap til alle typer eiendom, og ikke minst til markedet. Denne erfaringen viser seg gang på gang å være gull verdt, for å sikre solide resultater. Jeg setter alltid kunden først, er tilgjengelig stort sett døgnet rundt og legger min stolthet i å til en hver tid være involvert i alle ledd av prosessen. Du, som selger, skal være helt trygg på at dine interesser blir varetatt på best mulig måte!



# Romslig, eldre enebolig med fantastisk sjøutsikt og solrike omgivelser. Tomt på 1 229m<sup>2</sup> med stor hage og garasje!

Emera Eiendomsmegling v/ Sjur Breistein har gleden av å presentere Søre Ådlandsvik 34. En stor enebolig over 3 etasjer, med nydelig utsikt over fjorden. Tomten måler 1229,9m<sup>2</sup> og byr på en frodig hage, stort terrasseareal, garasje og mer. Her bor man tilbaketrukket fra den travle hverdagen, med umiddelbar nærhet til sjø og vakker natur.

Vakker utsikt over fjorden  
Stort terrasseareal på 36m<sup>2</sup>  
7 soverom!  
Garasje og biloppstillingsplasser  
Nydelige solforhold

4 min kjøring til dagligvarebutikk  
13 min gange til barne- og ungdomsskole  
2 min kjøring til ballbinge



Tomten byr på 1229,9m<sup>2</sup> med frodig natur og en vidunderlig fjordutsikt





Stue i hovedetasjen måler 34,8m<sup>2</sup>







Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vetrineskap og benkeplate i laminat





Bad av nyere stand i hovedetasje måler 5,2m²





Hovedetasjens andre bad måler 2,6m<sup>2</sup>





Boligens største soverom måler 16,7m<sup>2</sup>



Her har man rikelig med plass til dobbelseng i ønsket størrelse, og tilhørende møblement



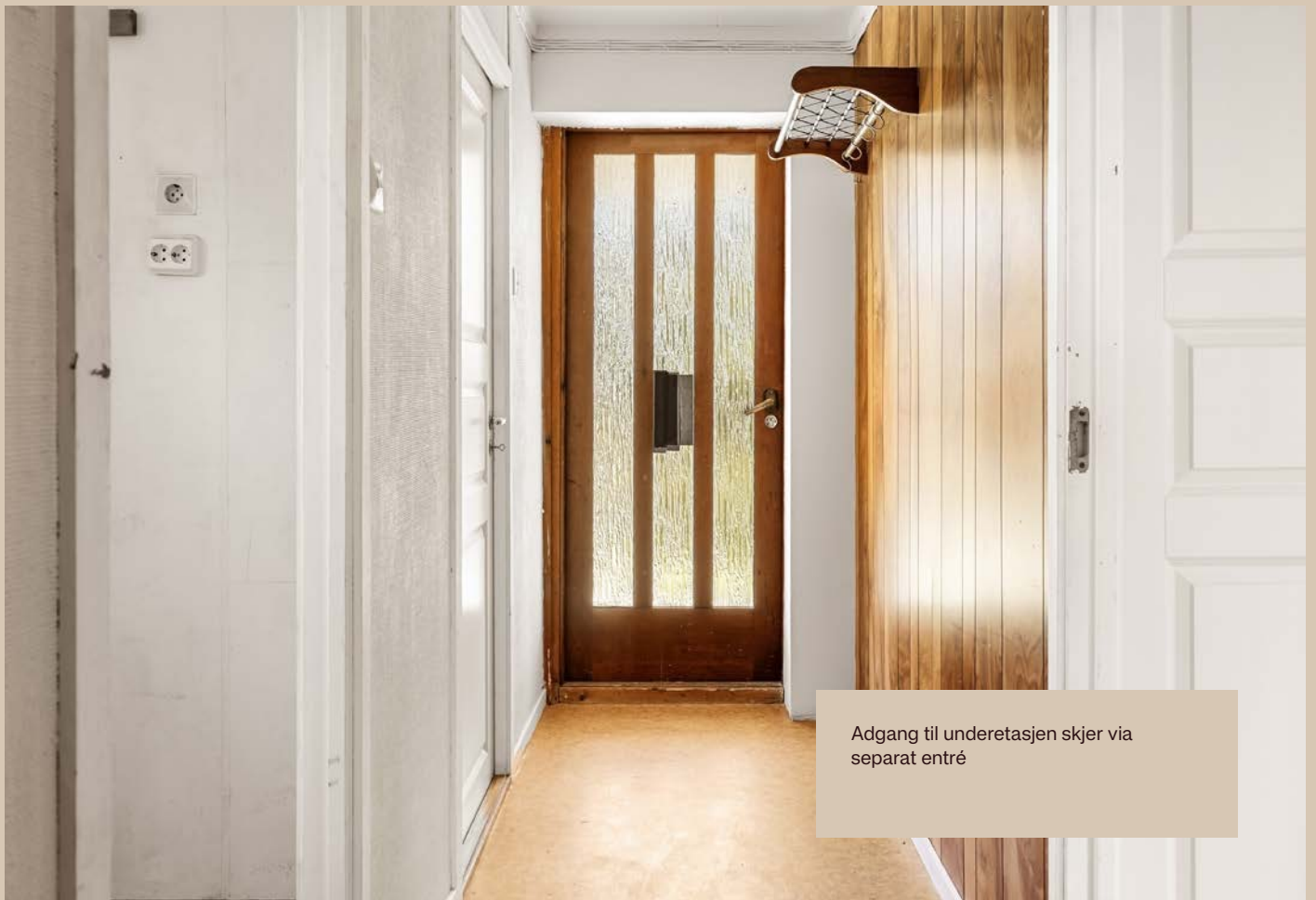
Soverom 2 måler 8,2m<sup>2</sup>



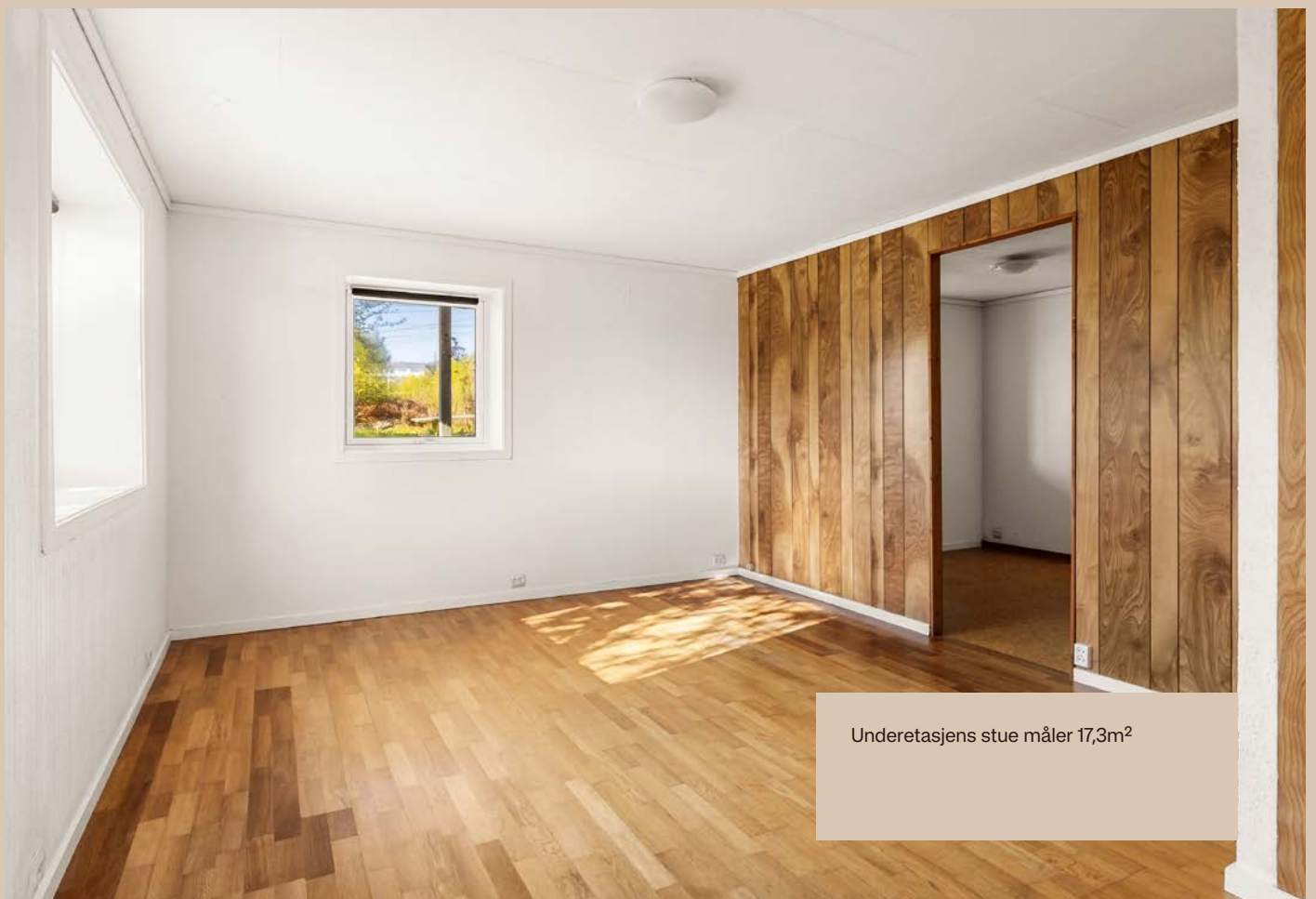
Soverom 3 og 4 er tilnærmet samme størrelse, 7,2m<sup>2</sup> og 7,4m<sup>2</sup>



Romslig kontor på 5,3m<sup>2</sup> med plass til skrivebord i ønsket størrelse



Adgang til underetasjen skjer via separat entré



Underetasjens stue måler 17,3m<sup>2</sup>



Romslig soverom på 8,3m<sup>2</sup> med god skaplass



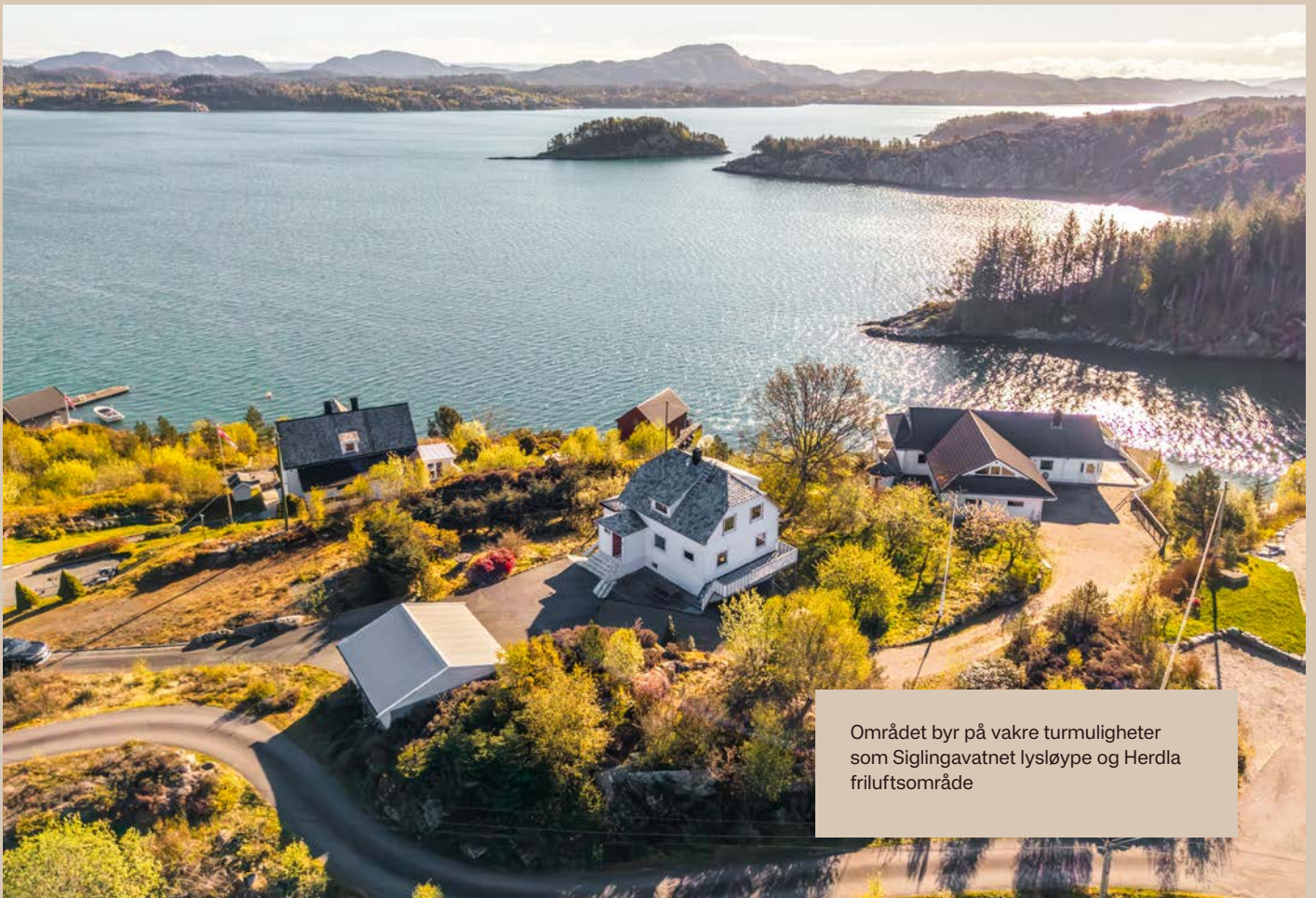


Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter og benkeplate i laminat



Kjøkkenet måler 7m<sup>2</sup>. Fliser over benkeplate og belysning under overskap.

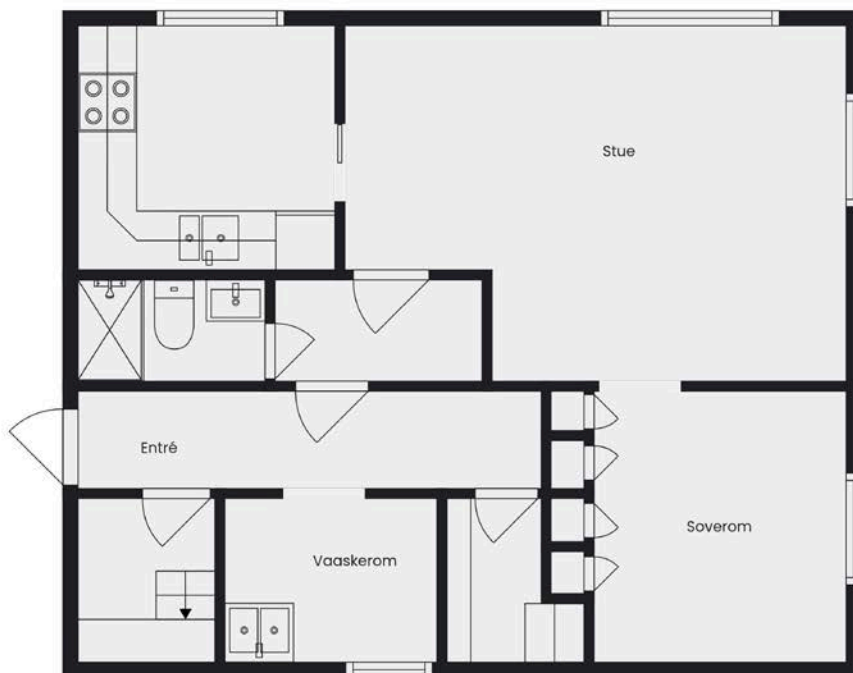




Området byr på vakre turmuligheter som Siglingavatnet lysløype og Herdla friluftsområde

# Plantegning



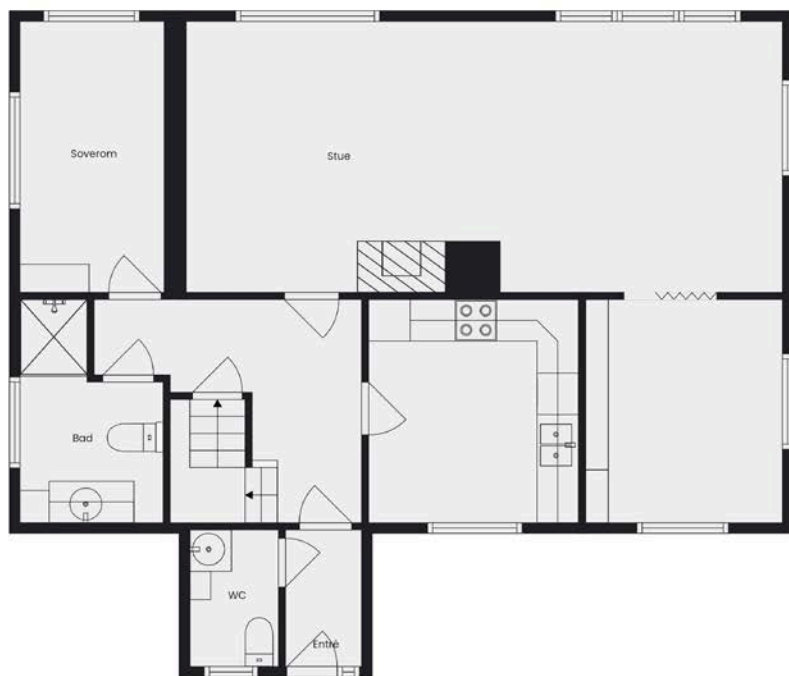


1. etasje

Plantegningen er en ikke måltbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

**FRK SUPER**

Fotograf Steffen Helle [www.frkuper.no](http://www.frkuper.no) @frkuper



2. etasje

Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

**FRK SUPER**

Fotograf Sjur Halle [www.frkuper.no](http://www.frkuper.no) @frkuper



3. etasje

Plantegningen er en ikke måltbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

**FRK SUPER**

Fotograf Steffen Helle [www.frkuper.no](http://www.frkuper.no) @frkuper

SØRE ÅDLANDSVIK 34

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 500 000

## Omkostning kjøper

3 500 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

87 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
88 590 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

107 490 (Omkostninger totalt (m/ Boligkjøperforsikring))

-----  
3 588 590 (Totalpris inkl. omk u/ Boligkjøperforsikring))

3 607 490 (Totalpris inkl. omk (m/Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 607 490

## Eiendomsskatt

Kr 1 217,- (2026)

Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Askøy kommune.

## Kommunale avgifter

Kr 14 065 (2026)

Kommunale avgifter inkluderer gebyrer for vann, avløp og feiing. Det fakturerte beløpe kan avvike fra estimatet.

## Formuesverdi

Info om formuesverdi: Det er ikke lykkes med å få tilsendt formuesverdi

# Beliggenhet

Velkommen til Søre Ådlandsvik 34 – en eiendom med naturskjønn og rolig beliggenhet på Askøy, Her bor man tilbaketrukket i fredelige omgivelser, med nærhet til sjøen og gode muligheter for rekreasjon året rundt. Området byr på en sjelden kombinasjon av privatliv og naturnær beliggenhet. Nærområdet fremstår som stille og lite trafikkert, noe som gjør det godt egnet for både barnefamilier og de som ønsker en roligere livsstil.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Spar Kjerrgarden kun en 4 minutters kjøretur unna. Området har også tilknytning til kollektivtransport med bussholdeplassen Ådlandsvik kun 5 minutters gange unna, herfra får linje 499. For enda flere busslinjer har man Ravnanger terminal en 12 minutters kjøretur unna boligen, her går linjene; 484, 485, 495, 496, 497 og 499.

For den aktive byr området på flotte turmuligheter i nærliggende naturområder, både langs sjøen og i kupert terreng. Her ligger alt til rette for friluftsliv med turer, løping og naturopplevelser rett utenfor døren.

Til Bergen sentrum tar det omtrent 40 minutter med bil, noe som gjør det fullt mulig å kombinere det rolige livet på Askøy med jobb og aktiviteter i byen.

Samlet sett er dette en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo skjermet og naturnært, med nærhet til sjøen og gode rekreasjonsmuligheter, samtidig som man har tilgang til nødvendige fasiliteter innen kort avstand

## Barnehage/Skole

Skolekrets: Barnehager:

13 min gange til Furehagen barnehage (1-5 år)

8 min kjøring til Træet barnehage (1-5 år)

Skoler:

13 min gange til Fauskanger barne- og ungdomsskule  
(1-10. kl)

18 min kjøring til Hop videregående skole

23 min kjøring til Askøy videregående skole

## Parkering

Parkering på egen tomt.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1 229.9 m<sup>2</sup>

Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen og terrasse. Fantastisk frukthage med epler, pærer, rips, solbær, stikkelsbær og plommer.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eiet

Objekttype: Enebolig

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Det foreligger byggetillatelse datert 07.04.1978 for oppføring av garasje. Garasjen er oppført i stor grad på naboeiendommen gnr. 35 bnr. 2. I vedtaket fra Askøy kommune fremgår det under punkt 6 at «Garasjen godkjennes plassert på naboeiendommen, gnr. 35 bnr. 2, i henhold til tinglyst erklæring fra eier av naboeiendommen». I eldre grunnbok for gnr. 35 bnr. 2 er det registrert følgende håndskrevne merknad datert 27.02.1978: «Gnr. 35 bnr. 2 gir gnr. 35 bnr. 51 tillatelse til å bygge garasje på eiendom i grenselinjen til bnr. 51». Erklæringen det henvises til i byggesaken og gammel

grunnbok er ikke funnet tinglyst. Megler har foretatt søk etter oppgitt dagboknummer i digitalt arkiv uten å finne den omtalte erklæringen. Megler har også henvendt seg til Askøy kommune for å undersøke om det foreligger ytterligere dokumentasjon i byggesaken, uten at slik dokumentasjon er mottatt. Det er heller ikke registrert tinglyst rettighet knyttet til garasjens plassering på eiendommen som selges. Tegninger i byggesaken samsvarer ikke med garasjens faktiske utførelse. Kjøper overtar risikoen knyttet til garasjens plassering og eventuelle privatrettslige forhold knyttet til denne.

Det foreligger tegninger som er stemplet datert 1977, av tilbygg 1. etasje som stemmer overens med dagens planløsning. Utover dette foreligger det ikke godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelser til kommunen. Dokumentene ville ha avklart hvilken bruk de ulike rommene i boligen er godkjent til. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å verifisere om dagens bruk samsvarer med den godkjente bruken.

Byggesaksdokumentasjonen knyttet til garasjen og tegninger av tilbygget er mottatt via arkivet til Søre Ådlandsvik 36. Eiendommene har tidligere inngått i samme gårdsbruk, og dokumentasjonen synes historisk å være arkivert samlet.

## Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

Underetg. (BRA-i 53m<sup>2</sup>) - Entré, trapperom, vaskerom, bod, gang, bad, stue, kjøkken og soverom

Hovedetg. (BRA-i 83m<sup>2</sup>) - Entré, gang, kjøkken, stue, 2 soverom og 2 bad

Loftsetg. (BRA-i 56m<sup>2</sup>) - Gang med trapp, 4 soverom, kontor og bod

## Areal

BRA - i: 192 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 192 m<sup>2</sup>

TBA: 36 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller - BRA-i: 53 m<sup>2</sup>

Entré, trapperom, vaskerom, bod, gang, bad, stue, kjøkken og soverom

1. etasje - BRA-i: 83 m<sup>2</sup> E

Entré, gang, bad, kjøkken, stue,  
2 soverom og bad

2. etasje - BRA-i: 56 m<sup>2</sup>

Gang med trapp, 4 soverom, kontor og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje - 14 m<sup>2</sup>

2. etasje - 22 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, f eks eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Ikke målbare arealer

Takstmann informerer om at det er et ikke måleverdig areal (ALH) på 5m<sup>2</sup> i boligens loftsetasje

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet i underetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

## Standard

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del

av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Patrick Bang

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for elektrisk lavspenningsanlegg. Takstmann kjenner ikke til om det er foretatt arbeider på det elektriske anlegget eller om det foreligger dokumentasjon på eventuelle arbeider. På bakgrunn av de nevnte forholdene og manglende dokumentasjon anbefales det å foreta en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

- Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov plukk på fjell
- Grunnmur i betong med sparestein
- Etasjeskillere av trebjelkelag
- Yttervegger av reisverk. Utvendig kledd med liggende, enkeltfasett trekledning
- Vinduer med isolerglass i malte trekarmen og PVC-karmer
- Takkonstruksjon med tresperer.
- Takteking med sutak, lekter og takstein av skifer

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Takteking grunnet alder, bærer preg av elde/slitasje samt slitasje og råte på vindski
- Nedløp og beslag grunnet alder og manglende snøfangere på hele eller deler av taket
- Veggkonstruksjon grunnet begrenset/manglende lufting bak kledning, manglende musesperre, eldre kledning med vedlikeholdsbehov og spredte råteskader
- Takkonstruksjon/loft grunnet spor etter stripet borebille (mit) og begrenset/drårlig ventilering av takkonstruksjonen
- Utvendige dører grunnet preg av elde/slitasje og sprekk i glassdør i underetasjen
- Overflater innvendig grunnet overflatene bærer preg av elde/slitasje
- Avløpsrør grunnet alder
- Ventilasjon grunnet påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen

- Varmtvannstank grunnet at det ikke er påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank og ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift
- Grunnmur og fundamenter grunnet stedvise sprekker/avskallinger
- Terrenghorhold grunnet ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren
- Kjøkken underetasje grunnet svelling på skapfront over platetopp
- Overflater og innredning kjøkken hovedetasje grunnet at kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje
- Overflater, vegger og himling på bad i hovedetasje grunnet vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen)
- Gulv på bad i hovedetasje grunnet at det er påvist høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm
- Sluk, membran og tettesjikt på bad i hovedetasje grunnet alder
- Sanitærutstyr og innredning på bad i hovedetasje grunnet at det vegghengte toalettet har en innebygd systerne uten drengåpning eller spalte nederst

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Vinduer grunnet alder, de eldre vinduene bærer preg av slitasje og har svakere vindtetting rundt karmene enn de nyere vinduene. Ufullstendig tetting/beslag under vinduer i underetasjen. Et av vinduene har råteskader.
- Etasjeskille/gulv mot grunn grunnet målt høydeforskjell er på over 30 mm gjennom rommet, varierende skjevheter i boligen, opptill ca. 60 mm nivåforskjeller på loft, observert flygehull i treverket
- Rom under terreng grunnet høye fuktverdier ved fuktmåling ifb. med hulltaking, kryprom under i inngangsparti uten ventilering
- Vaskerom grunnet alder, sluk/membran
- Bad underetasje grunnet alder, sluk/membran
- Bad hovedetasje alder, sluk/membran
- Avtrekk kjøkken grunnet manglende ventilator, integrert ventilator har ikke fungerende avtrekk

- Vannledninger grunnet fordelerstamme er ikke etablert i et "tett" skap, drypp fra rør-i-rør-stamme og alder
  - Fuktsikring og drenering grunnet alder, drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt og høye funktverdier ved kontroll ifb. med hulltaking
- Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner vaskerom underetasje
  - Tilliggende konstruksjoner bad underetasje
  - Tilliggende konstruksjoner bad hovedetasje

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

## Øvrig informasjon

### Adresse

Søre Ådlandsvik 34, 5314 KJERRGARDEN  
Gnr. 35, bnr. 181, ideell andel 1/1 i Askøy kommune.

### Selger

Børge Eides døsbo v/ bostyrer Adv. Rune Stavenes

### Energiklasse

E

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er

eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten. Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Takstmann har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis i stue
- Varmepumpe i stue
- Elektriske varmekabler på alle bad

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område men er ihht. kommuneplanens arealdel 2012-2023 datert 13.12.2012 avsatt til boligbebyggelse nåværende (dealareal 1860

m<sup>2</sup>) og friluftsområde nåværende (delareal 45 m<sup>2</sup>).

Kommuneplan under arbeid:

Kommuneplanens arealdel 2024-2036. Status:

Planforslag. Platype: Kommuneplanens arealdel. hvor eiendommen p.t. er avsatt til boligbebyggelse.

Kommunedelplaner under arbeid:

Kommunedelplan for sambandet vest. Status:

Planlegging igangsatt. Platype: Kommunedelplan

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4627/35/20:

Tinglyst 01.11.1950 - Dokumentnr: 4147 - Bestemmelse om veg, Best om vannrett og Bestemmelse om naustplass  
Rettighetshaver: Knr:4627 Gnr:35 Bnr:20

Eiendommen er fradelt ved skyldskifte tinglyst i 1950 fra gnr. 22 bnr. 2 (Hadland). I forbindelse med fradelingen ble tomtens grenser fastsatt med utgangspunkt i kryss i berg, og går derfra 16 meter i nordøstlig retning til merkestein, videre 44 meter i sørøstlig retning til nytt kryss i berg, deretter 20 meter i sydlig retning til kryss i berg, og videre 58 meter i nordvestlig retning tilbake til utgangspunktet.

Det ble samtidig etablert rettigheter over hovedbruket (gnr. 22 bnr. 2), herunder rett til å benytte eksisterende gangsti fra den såkalte parasellen frem til opparbeidet innkjøringsvei, samt rett til å opparbeide vannbrønn på hovedbrukets grunn mot vest. Det fremgår videre at parsellen skulle inngjerdes av kjøper. I tillegg ble det

tillagt rett til sjøhustomt mot vest, hvor grensene er angitt fra kryss i berg ved sjøen, videre 11,5 meter i nordvestlig retning til nytt kryss i berg, derfra 13 meter i nordlig retning til kryss i berg, og videre 10,5 meter i østlig retning tilbake til sjøen. Det er også gitt rett til adkomst fra sjøhustomten langs en rygg frem til husparsellen. Skyldskiftet regulerer rettigheter og plikter mellom partene og er underskrevet av daværende eier av hovedbruket, Ole Jakobsen Hadland (gnr. 22 bnr. 2), og kjøper av parsellen, Magnus Bertinsen Håkonsen. Den fradelte eiendommen ble gitt navnet "Solheim" og tillagt en skyld på 0,01 mark, mens hovedbruket etter delingen hadde en skyld på 0,65 mark. Kostnader i forbindelse med skyldskiftet ble dekket av kjøper.

Tinglyst 16.10.1954 - Dokumentnr: 3838 - Elektriske kraftlinjer. Avtale om grunn for kraftledningar.

Underskrevne grunneigarar på gardsnr. 28- Fromreide i Herdla herad gjev hermed Askøy Elektrisitetsforsyning vederlagsfritt løyve til å byggja høg- og lågspente kraftledningar over våre eigedomar - med transformatorstasjonar - i det mun det er turvande - no og i framtida - for å koma fram til den einskilde oppsitar som ynskjer kraft frå Askøy Elektrisitetsforsyning.

For fastsetjing av stolpar skal Askøy Elektrisitetsfors. ha rett til å taka turvande stein på våre eigedomar. Det er fyresetnaden at arbeidslag skal rydja opp etter seg etter kvart arbeidet skrid fram. Arbeidslagi skal syna skynsemd so avling e.l. ikkje vert skadd. Askøy Elektrisitetsforsyning skal dessutan - no og i framtida - ha rett til skogrydding i det mun Elektrisitetsstilsynet, eller stabil drift av linenettet, krev det. Likeeins skal Askøy Elektrisitetsforsyning ha rett til turvande vedlikehald av linenett og transformatorar og turvande ombygging og skifting i linenettet i framtida.

Tinglyst 19.06.2006 - Dokumentnr: 288829 -

Forkjøpsrett. Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Eide Margun Karin

Rettighetshaver: Eide Jon-Roger

Rettighetshaver: Andvik Elisabeth

Gjelder ved salg ut av familien.

Heftelsen er begrenset på tid, men varer så lenge overstående personer lever. Overstående personer skal ha forkjøpsrett ved salg utenfor familie.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Dette er en selveierbolig som fritt kan leies ut til boligformål.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

## Diverse

Takstmann informerer om at byggeår er usikkert og omtrentelig anslått, med forbehold om feil. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo som offentlig skifte. Bobestyrer har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig før bud på eiendommen inngis.

Dette innebærer at når hele boet er oppgjort/avgjort, vil boet som rettssubjekt bli slettet, og det vil ikke lenger være mulig å gjøre gjeldende mangler på eiendommen overfor boet. Dersom det er tegnet eierskifteforsikring, vil allikevel kjøper ha anledning til å rette kravet mot forsikringsselskapet.

For god ordens skyld gjøres det oppmerksom på at det ikke vil bli foretatt ytterligere utvask/rengjøring av lboligen og/eller eiendommen innen overtagelse.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

For god ordens skyld gjøres det oppmerksom på at adet foreligger forkjøpsrett til eiendommen, til tre slektninger, ved salg ut av familie. Denne forkjøpsrett søkes avklart snarlig etter budaksept.

Søre Ådlandsvik 36 har bruksrett/adkomstvei til sin eiendom over Søre Ådlandsvik 34 sin eiendom.

# Kontraktsgrunnlag

## Overtakelse

Etter avtale

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæring er vedlagt salgsoppgave og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis. Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger

informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle

interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 85 750,00

Grunnpakke bolig info\*\* kr 9 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm., ord 24 850 kr 20 990,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00

Tilretteleggingshonorar kr 17 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 0,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 144 440,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Sjur Breistein

Megler | Partner

sjur.breistein@emera.no

Tlf: 917 91 111

## Ansvarlig megler

Sjur Breistein

Megler | Partner

sjur.breistein@emera.no

Tlf: 917 91 111

## Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7, 5008 Bergen

## Salgsoppgavedato

11.06.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SØRE ÅDLANDSVIK 34

# VEDLEGG



# Tilstandsrapport



Enebolig



Søre Ådlandsvik 34, 5314 KJERRGARDEN



ASKØY kommune



gnr. 35, bnr. 181

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m<sup>2</sup> BRA-i: 192 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 20932-3363

Eiendomsverdi ref nr: XY4812

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



**BANG  
TAKST** AS  
Ingeniør & Takstmann

**NITO**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## TAKSTOBJEKTET

Enebolig oppført over tre etasjer.  
To terrasser.  
Tilhørende garasje.

## STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

## REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 med tilhørende forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført. Det tas forbehold om at takstmann ikke kjenner eksakt byggeår/referansenivå.

## EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

## BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med nærhet til sjø og tilhørende uteområder. Området fremstår som rolig og hovedsakelig bestående av boligbebyggelse, med begrenset gjennomgangstrafikk. Det er gangavstand til nærmeste bussholdeplass, som gir forbindelse til nærliggende sentra og øvrige deler av kommunen. Dagligvarehandel og øvrige servicetilbud finnes innen kort kjøreavstand, med flere alternativer i området. For et bredere utvalg av butikker og tjenester er det kjøpesenter i regionen. Området har tilgang til tur- og friluftsområder, herunder stier, sjønære områder og badeplasser. Skoler og barnehage i nærheten.

## TOMT

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen, frukthage og terrasse.

## ADKOMST

Adkomst via offentlig til privat vei.

## VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning i følge offentlige opplysninger. Ukjent avløpstilknytning.

## PARKERING

Parkering i garasje.  
Biloppstillingsplasser.

## BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

### Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.  
Grunnmur i betong med sparestein.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

### Yttervegger:

Yttervegger av reisverk. Utvendig kledd med liggende, enkeltfalsset trekledning.

### Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer og PVC-karmer.

### Dører:

Ytterdører i teak med frostet glassfelt.

### Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer.  
Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer.  
Takrenner og nedløpsrør i plast.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

### Underetasje:

#### Entré (5,1m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, malte flater/panelplater på vegger og takplater i himling.

#### Trapperom (2,5 m<sup>2</sup>)

Linoleum på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.  
Sikringsskap. Kott med varmtvannsbereder og fordelerstamme til rør-i-rør.

#### Vaskerom (3,6 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, baderomsplater/malte flater på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

#### Bod (2,0 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, malte flater/tapet på vegger og takplater i himling.

#### Gang (2,3 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.  
Plassbygget skap.

## Beskrivelse av eiendommen

### Bad (2,1 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

### Stue (17,3 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater/panel på vegger og takplater i himling.

### Kjøkken (7,0 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

### Soverom (8,5 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, malte flater/panel på vegger og takplater i himling. Plassbygget skap.

### Hovedetasje:

### Entré (2,4 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.

### Bad (2,6 m<sup>2</sup>)

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.  
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

### Gang (9,0 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte plater/panel på vegger og plankettplater i himling.

### Kjøkken (9,6 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

### Stue (34,8 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og platehimling. Peis og varmpumpe.

### Soverom (8,8 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.

### Soverom (8,2 m<sup>2</sup>)

Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og malte flater i himling.  
Innfelte spotter. Garderobeskap.

### Bad (5,2 m<sup>2</sup>)

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

### Loftsetasje:

### Gang med trapp (7,3 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, tapet/panel på vegger og malte flater/panel i himling.

### Soverom (7,2 m<sup>2</sup>)

Tregulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeskap.

### Soverom (8,2 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Garderobeskap.

### Soverom (16,7 m<sup>2</sup>)

Linoleum på gulv, malte flater/tapet på vegger og malte flater i himling. Garderobeskap.

### Soverom (7,4 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Garderobeskap.

### Kontor (5,3 m<sup>2</sup>)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Garderobeskap.

### Bod (1,7 m<sup>2</sup>)

Linoleum på gulv, malte flater på vegger og i himling.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber/plast. Dels rør-i-rør.

Avløpsrør av plast/støpejern.

To varmtvannsberedere.

Sikringssskap med automatsikringer.

### OPPVARMING

Peis og varmpumpe i stue.

El. varmekabler på alle bad.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

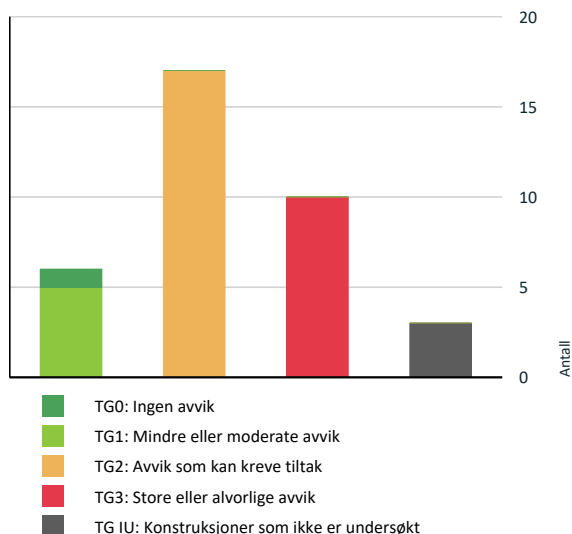
### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke kontrollert (ikke mottatt ved rapportdato).

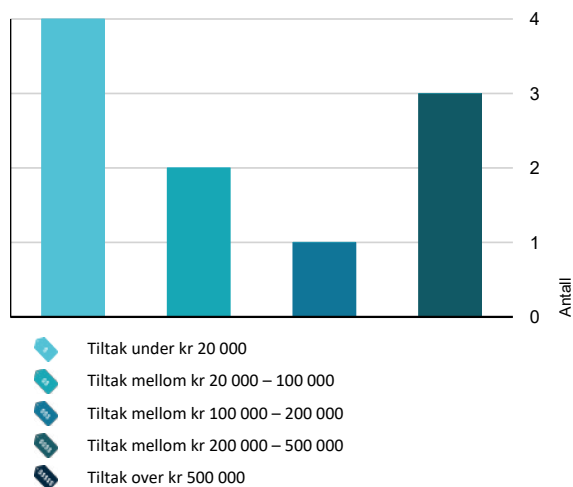
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Eldre vinduer normalt sett redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- Ufullstendig tetting/beslag under vinduer i underetasjen. Dette medfører risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner over tid.
- Ett vindu med råteskader.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Kostnadsestimat: Under 20 000

### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Varierende skjevheter i boligen. Opptil ca. 60 mm nivåforskjeller på loft.
- Det er observert flygehull i treverket etter stripet borebille (mit). Det er på befaringsstidspunktet usikkert om angrepet er aktivt eller om dette skyldes tidligere aktivitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Høye fuktverdier ved fuktmåling ifb. med hulltaking.
- Kryprom under inngangsparti uten ventilering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Fordelerstamme er ikke etablert i et "tett" skap. Medfører risiko for at vann ikke føres direkte til sluk ved evt. lekkasjer.
- Drypp fra rør-i-rør-stamme.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

- Det ble målt høye fuktverdier ved kontroll ifb. med hulltaking, som indikerer at dreneringen er moden for utskifting ved dagens bruk av kjelleren (innredede rom mot terreng).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom (3,6 m<sup>2</sup>) > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### ! Våtrom > Underetasje > Bad (2,1 m<sup>2</sup>) > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (7,0 m<sup>2</sup>) > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Kostnadsestimat: Under 20 000

### ! Våtrom > Hovedetasje > Bad (2,6 m<sup>2</sup>) > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (9,6 m<sup>2</sup>) > Avtrekk [Gå til side](#)

Avtrekk fungerer ikke.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

### ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom (3,6 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! Våtrom > Underetasje > Bad (2,1 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! Våtrom > Hovedetasje > Bad (2,6 m<sup>2</sup>) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Taktekking bærer preg av elde/slitasje.
- Slitasje og råte på vindski.

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

## ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Begrenset/manglende lufting bak kledning.
- Manglende musesperre.
- Eldre kledning med vedlikeholdsbehov.
- Spredte råteskader.

## ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

## ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Ytterdører bærer preg av elde/slitasje.
- Sprekk i glass i dør i underetasjen.

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Stedvise sprekker/avskallinger.

## ! Tomteforhold > Terrenforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

## ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken (7,0 m<sup>2</sup>) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Svelling på skapfront over platetopp.

## ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (9,6 m<sup>2</sup>) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

## ! Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,2 m<sup>2</sup>) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

## ! Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,2 m<sup>2</sup>) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## ! Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,2 m<sup>2</sup>) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## ! Våtrom > Hovedetasje > Bad (5,2 m<sup>2</sup>) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

## Sammendrag av boligens tilstand

- Det vegghegte toalettet har en innebygd susterne uten dremsåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1950

**Kommentar**

Byggeår er usikkert og omtrentlig anslått, med forbehold feil.

**Standard**

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort noen oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

**Vedlikehold**

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekking med sutak, lekter og takstein av skifer.

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

På grunn av takets alder bør det gjennomføres regelmessige kontroller, og utskifting av beslag eller andre detaljer som viser tegn til aldersslitasje for å forebygge lekkasjer

Forventet brukstid:

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Skifertakstein: ca. 50–80 år

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking bærer preg av elde/slitasje.
- Slitasje og råte på vindski.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Vindski/dekkbord bør skiftes ut grunnet risiko for fuktinntrengning. Montering av gavlstein kan også vurderes for å sikre en mer holdbar løsning over tid.

# Tilstandsrapport



## TO 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: 20-30 år

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

## TO 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av reisverk. Utvendig kledd med liggende, enkeltfasett trekledning.

Merk:

Konstruksjonene er oppført etter datidens byggeforskrifter og har begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens krav. Eldre yttervegger er mindre beskyttet, og skjulte avvik som skjevheter, mit og råte kan forekomme. Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset/manglende lufting bak kledning.
- Manglende musesperre.
- Eldre kledning med vedlikeholdsbehov.
- Spredte råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting bør utbedres hvor denne ikke er tilfredsstillende. Løsningen var vanlig da bygget ble oppført, men medfører økt risiko for fukt og råte i kledning samt bakenforliggende konstruksjoner.
- Det bør monteres musebånd. Manglende musebånd medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
- Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner. Manglende vedlikehold/utskifting kan medføre skader på yttervegg.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Det er foretatt behandling av borebiller etter befaringen.

### Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppspor. Regelmessig tilsyn anbefales.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det anbefales å forbedre luftgjennomstrømning via takfot og/eller møne. Dårlig lufting fører til kondens og fukt som kan gi mugg, råte og isdannelse med påfølgende risiko for skader.



## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

PVC-vinduer mot sør i underetasjen. Enkeltlagsglass på vaskerom.

Vinduer av varierende alder i hovedetasjen. Vinduer mot vest fra 1987. Det minste vinduet i stue er av ukjent alder. Glass er skiftet i senere tid. Stort vindu i stue fra 2020. Vindu på kjøkken fra 1973. Vindu på det minste badet av eldre årgang. Vinduer på hovedbad og det minste soverommet fra 2017/2018.

Vindu i gang fra 2023. Vindu i gavlvegger mot vest samt ett vindu på sørveggen fra 2025. Øvrige vinduer fra rundt 1987.

Takvindu fra byggeår.

Merk:

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene, som bærer preg av elde og slitasje. Eldre vinduer normalt sett redusert isoleringsevne og svakere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
- Ufullstendig tetting/beslag under vinduer i underetasjen. Dette medfører risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner over tid.
- Ett vindu med råteskader.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold for å hindre fuktinntrengning og råteskader som forkorter vinduenes levetid. Siden isolasjonsevnen reduseres over tid, bør de eldste vinduene vurderes å skiftes på sikt eller etter behov.
- Det anbefales å montere beslag og/eller etablere tilstrekkelig tetting i forbindelse med vindusinnsetting ved utskifting av vinduer, for å redusere risiko for fuktinntrengning.
- Vindu med råteskade må påregnes å skiftes ut fortløpende. Estimert omfatter kun utskifting av vindu med råteskade.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Dører

**Beskrivelse**

Ytterdører i teak med frosted glassfelt.

Dører av eldre årgang.

**Vurdering av avvik:**

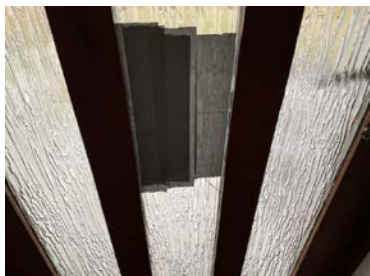
- Det er påvist andre avvik:
- Ytterdører bærer preg av elde/slitasje.
- Sprekk i glass i dør i underetasjen.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det er påregnelig med utskifting av dører på sikt eller etter behov. Tidspunkt for dette er vanskelig å anslå da dette vil avhenge klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall m.m.



## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse mot sørvest på 14,0 m<sup>2</sup>

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner med trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med stående bord. Rekkverkshøyde ble målt til 0,91 meter.

Merk at det er etablert "duk" under terrassen. Dette er ikke en "tett" løsning.

Ved inngangsparti er det en terrasseplattning på ca. 22 m<sup>2</sup>. Oppført i trekonstruksjoner med trykkimpregnerte terrassebord.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet brukstid:

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre ca. 20–40 år

## INNENDIG

## 1 TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Forventet brukstid:

- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater bærer preg av elde/slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det er påregnelig med oppgradering av overflater.

## **TG 3** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

### Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Varierende skjevheter i boligen. Opptil ca. 60 mm nivåforskjeller på loft.
- Det er observert flygehull i treverket etter stripet borebille (mit). Det er på befaringstidspunktet usikkert om angrepet er aktivt eller om dette skyldes tidligere aktivitet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å oppnå TG1 må høydeforskjellene utbedres. Omfang må avklares ved nærmere undersøkelser. Slike tiltak er normalt ikke økonomisk lønnsomme isolert sett i denne type boliger, men kan vurderes ved fremtidig renovering. Ved bruk av avrettingsmasse må bjelkelagets bæreevne vurderes. Kostnadsestimatet omfatter kun oppretting av gulv og inkluderer ikke forsterkning av etasjeskiller, utskifting av overflater eller tilpasninger av dører og åpninger. Slike tiltak vil medføre tilleggskostnader. Estimater gjelder kun forhold vurdert til TG3, da det ikke er krav om kostnadsangivelse for TG2.
- Overvåk for ferskt borestøv for å avklare aktivitet, sikre god ventilasjon og vurder bekjempelse ved behov. Aktivitet kan over tid svekke bæreevnen, men stanser normalt opp dersom konstruksjonen holdes tørr.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Spor etter mit

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe:  
Murt pipe.

Ildsted:  
Peis med innsats. Peis av ukjent alder.

### Merk:

Pipe over tak er vurdert under punktet taktekkning. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert). Takstmann kjenner ikke til om det er foretatt piperehabilitering eller lignende.



## 1G 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra soverom i underetasjen.

Fuktmålinger ble gjennomført i treverk ved hjelp av egnet måleutstyr. Høye fuktverdier ved kontroll.

### Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.  
Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.  
Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.  
Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.  
Vektprosent over 27% defineres som vått.

### Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuktsikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Høye fuktverdier ved fuktmåling ifb. med hulltaking.
- Kryprom under inngangsparti uten ventilering.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det må utføres nærmere undersøkelser for å fastslå årsaken til de forhøyede fuktverdiene. Dette krever destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner. Estimert omfatter kun undersøkelser. Dersom utbedringstiltak (som ny drenering, fuktsikring eller rehabilitering av konstruksjonene) viser seg nødvendig, må vesentlig høyere kostnader påregnes.
- Det bør etableres ventilering i kryprom grunnet risiko for kondens og fuktskader over tid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Åpen furutrapp mellom underetasje og hovedetasje.

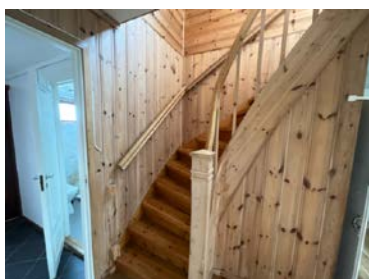
Lukket furutrapp med profilert rekkverk og håndløper mellom hovedetasje og loftetasje.

### Merk:

Trapper i eldre bygninger tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til stigningsforhold, trinnhøyde, bredde, rekkverk og håndløperutforming. Dette anses som normalt ut fra byggets alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Noe knirk må forventes i eldre trapper, uten at dette anses som vesentlig avvik.

### Forventet brukstid:

- Innvendige trapper i tre: ca. 20–30 år før større vedlikehold / 30–50 år før utskifting
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6–10 år



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Formpressede innerdører og lettdører. Eldre dør med glassfelt mellom gang og stue. Foldedør mellom stue og soverom

### Merk:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

### Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20-30 år

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM (3,6 M<sup>2</sup>)

### Generell

#### Beskrivelse

Belegg på gulv, baderomsplater/malte flater på vegger og takplater i himling.

#### Inneholder:

Utslagsvask i stål med vegghengt blandebatteri og tørkeskap. Plastsluk. Naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM (3,6 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da vegg med sanitærinstallasjoner grenser mot mur/kjellervegg.

## UNDERETASJE > BAD (2,1 M<sup>2</sup>)

### Generell

#### Beskrivelse

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

#### Inneholder:

Innredning med laminerte fronter, benkeplate i lamiant og nedfelt porselensvask med ett-greps blandebatteri, speilskap, vegglampe, gulvstående toalett og dusj med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

Toalett ble skiftet i 2026.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

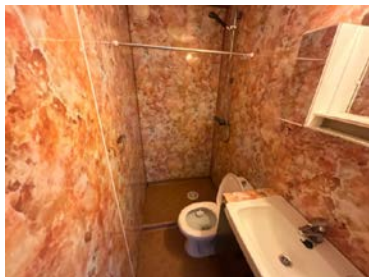
#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## UNDERETASJE > BAD (2,1 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen vender mot yttervegg/kjøkkeninnredning.

## HOVEDETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### Generell

#### Beskrivelse

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling.

#### Inneholder:

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett og dusjgarnityr. El. varmekabler, plastsluk og naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av en samlet vurdering av alder på membran og slukløsning. Våtrommet vurderes for å være utdatert i forhold til dagens krav. Det er derfor ikke foretatt en detaljert vurdering av hver enkelt bygningsdel.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## HOVEDETASJE > BAD (2,6 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsone vender mot yttervegg.

## HOVEDETASJE > BAD (5,2 M<sup>2</sup>)

### Generell

#### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med sokkelflis, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Innfelte spotter.

#### Inneholder:

Baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, veggskap, vegghengt toalett og dusjkabinett. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Badet ble pusset opp for rundt 10 år siden i følge kontaktperson.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

## HOVEDETASJE > BAD (5,2 M<sup>2</sup>)

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjkabinett. Vindu blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtzone.



## HOVEDETASJE > BAD (5,2 M<sup>2</sup>)

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det ble målt 20 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørteskel til kant av dusjsone.

Videre kontroll av begrenset grunnet dusjkabinett i rommet.

#### Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## HOVEDETASJE > BAD (5,2 M<sup>2</sup>)

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med ukjent tettesjikt.

Bilder eller øvrig dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Siden dokumentasjon på utførelse mangler, kan ikke tettesjiktets faktiske kvalitet bekreftes. Dette innebærer en viss usikkerhet knyttet til tettefunksjonen og risiko for skjulte avvik. Begrenset tilkomst for inspeksjon av sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må påregnes å benytte dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid. Sluk bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering.

## HOVEDETASJE > BAD (5,2 M<sup>2</sup>)

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det vegghegte toalettet har en innebygd susterne uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Undersøk om sisternen har godkjent lekkasjesikring fra produsent, eller vurder å etablere drengåpning/spalte for å sikre at eventuell lekkasje oppdages. Ved lekkasje kan vann samle seg skjult bak veggen og gi skader som oppdages sent.

## HOVEDETASJE > BAD (5,2 M<sup>2</sup>)

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

## HOVEDETASJE > BAD (5,2 M<sup>2</sup>)

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

# Tilstandsrapport

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 44,1% ved en temperatur på 15,6 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

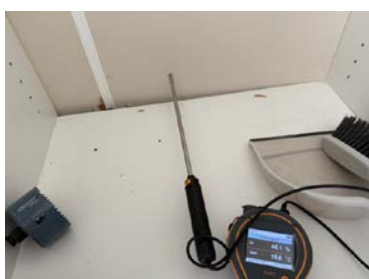
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.



## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN (7,0 M<sup>2</sup>)

#### 1 TO 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning under overskap.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Electrolux
- Frittstående kjøleskap med frysedel fra Zanussi

Det er ikke montert ventilator.

Varmtvannsbereder i hjørneskap.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Svelling på skapfront over platetopp.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Skapfront bør skiftes.



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > KJØKKEN (7,0 M<sup>2</sup>)

### IG 3 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er ikke montert ventilator på kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## HOVEDETASJE > KJØKKEN (9,6 M<sup>2</sup>)

### IG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og heldekkende stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

#### Hvitevarer:

- Stekeovn fra Husqvarna
- Integrert oppvaskmaskin med synlig front fra Siemens
- Kjøleskap med frysedel fra Siemens

Integrert ventilator.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med oppgraderinger dersom en ønsker dagens krav til standard.



## HOVEDETASJE > KJØKKEN (9,6 M<sup>2</sup>)

### IG 3 Avtrekk

#### Beskrivelse

Integrert ventilator.

#### Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avtrekksvifte må påregnes å skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 3 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber og plast. Dels rør-i-rør.

Fordelerstamme er plassert i kjeller.

Forventet brukstid:  
- Kobberrør: 25-50 år

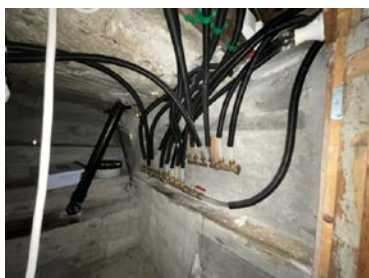
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fordelerstamme er ikke etablert i et "tett" skap. Medfører risiko for at vann ikke føres direkte til sluk ved evt. lekkasjer.
- Drypp fra rør-i-rør-stamme.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for eldre deler av anlegget er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system, for å unngå følgeskader ved evt. lekkasjer.
- Drypp skyldes trolig irr på komponenter. Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring av rørlegger.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget (kobberdeler) skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TO 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast/støpejern.

Forventet brukstid:  
- Avløpsrør av plast/støpejern: 25-50 år

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## IG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

### Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## IG 1 Varmepumpe

### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Toshiba med innedel plassert i stue.

Utedel ble skiftet i 2024.

Anlegget ble kun visuelt kontrollert. Det er ikke utført funksjonstest, og det er ikke opplyst om driftsproblemer.

Det anbefales å foreta jevnlig service og rengjøring i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og lengst mulig levetid.

### Forventet brukstid:

- Luft-til-luft varmepumpe: ca. 10–15 år



## IG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 198 liter fra Oso Hotwater, plassert i kott/blindrom i underetasjen.

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter i kjøkkeninnredning i underetasjen. Bereideren var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Forventet brukstid:

- Varmtvannsbereider: ca. 15–25 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

#### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i kjeller.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 56A, 1 kurs på 25A, 1 kurs på 20A, 5 kurser på 16A og 6 kurser på 10A.

#### BELYSNING

Vanlig belysning.

#### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på alle bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

#### Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. Oppdraget er utført uten eier tilstede (dødsbo), med forbehold om manglende informasjon om gulvvarmesoner etc.

### Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

2. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.**

**Verd arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om**

# Tilstandsrapport

elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for anlegget (TG2 iht. forskrift til ny avhendingslov).

Takstmann kjenner ikke til om det er foretatt arbeider på det elektriske anlegget eller om det foreligger dokumentasjon på eventuelle arbeider. Spørsmål til eier er ikke besvart. Egenerklæringskjema er ikke mottatt/kontrollert.

På bakgrunn av de nevnte forholdene og manglende dokumentasjon anbefales det å foreta en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

## Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Tilbakefylt med sannsynligvis selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

# Tilstandsrapport

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Det ble målt høye fuktverdier ved kontroll ifb. med hulltaking, som indikerer at dreneringen er moden for utskifting ved dagens bruk av kjelleren (innredede rom mot terreng).

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskifting av drenering/tettesjikt.
- Eldre drenering medfører risiko for fuktinnslag, muggvekst og skader over tid.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## IG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygget er fundamentert på antatt faste masser/fjell.

Det er ikke utført geotekniske grunnundersøkelser.

Grunnmur i betong med sparestein.

Deler av grunnmuren er skjult og lar seg ikke kontrollere.

Forventet brukstid:

- Overflatebehandling (puss/maling): ca. 4–18 år

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvise sprekker/avskallinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak utover ordinært tilsyn og kontroll av riss og sprekker. Det må imidlertid påregnes vedlikehold, og eksisterende riss bør pusses. Disse antas å stamme fra eldre setninger i bygningsmassen. Det presiseres at forholdene må overvåkes og måles over tid for å kunne fastslå om det dreier seg om pågående bevegelser.

## IG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:

Forstøtningsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble ikke observert knotteplast eller annen fuktsikring mot grunnmuren. For bygninger oppført i denne perioden er det vanlig at ytterveggene under terreng ikke er sikret etter dagens standard, og fuktvandring i muren må derfor påregnes. Dette skyldes datidens byggemetoder, der direkte kontakt mellom jord og mur var normalt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- På grunn av manglende fuktsikring bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamling eller unødig fuktpåkjenning, bør tiltak iverksettes. Det er viktig å unngå vannopsamling og unødvendig fuktbelastning mot grunnmuren, da dette over tid kan føre til skader. Hvis det er blomsterbed eller jordmasser inntil muren, anbefales det å erstatte disse med drenerende masser som pukk eller grov grus.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning i følge offentlige opplysninger. Ukjent avløpstilknytning.

Takstmann kjenner ikke til om boligen er tilknyttet septiktank eller lignende (takstmann har ikke mottatt informasjon fra kommunen vedr. nevnte forhold).

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

## Oljetank

### Beskrivelse

Takstmann kjenner ikke til om det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Innhent evt. opplysninger fra kommunen, hvis mulig.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår.

#### Standard

Grunnmur i betongkonstruksjoner.  
Yttervegger av bindingsverk med stående og liggende trekledning.  
Taktekking med korrugerte metallplater.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

#### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

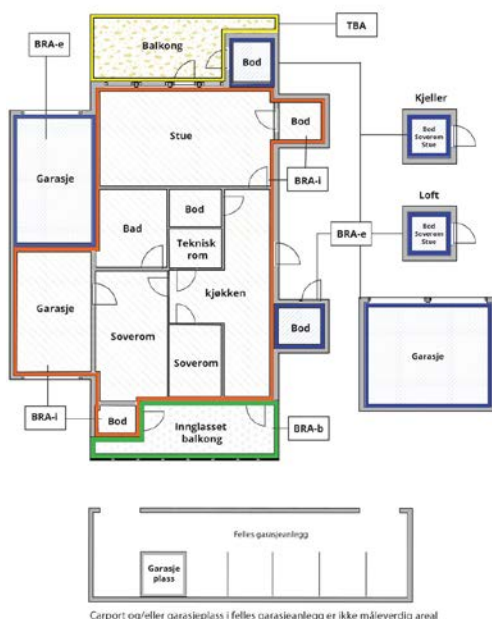
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	53			53			53
Hovedetasje	83			83	14		83
Loftsetasje	56			56	22	5	61
<b>SUM</b>	<b>192</b>				<b>36</b>	<b>5</b>	<b>197</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>192</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré (5,1 m <sup>2</sup> ), trapperom (2,5 m <sup>2</sup> ), vaskerom (3,6 m <sup>2</sup> ), bod (2,0 m <sup>2</sup> ), gang (2,3 m <sup>2</sup> ), bad (2,1 m <sup>2</sup> ), stue (17,3 m <sup>2</sup> ), kjøkken (7,0 m <sup>2</sup> ), soverom (8,5 m <sup>2</sup> )		
Hovedetasje	Entré (2,4 m <sup>2</sup> ), gang (9,0 m <sup>2</sup> ), bad (2,6 m <sup>2</sup> ), kjøkken (9,6 m <sup>2</sup> ), stue (34,8 m <sup>2</sup> ), soverom (8,8 m <sup>2</sup> ), soverom (8,2 m <sup>2</sup> ), bad (5,2 m <sup>2</sup> )		
Loftsetasje	Gang med trapp (7,3 m <sup>2</sup> ), soverom (7,2 m <sup>2</sup> ), soverom (8,2 m <sup>2</sup> ), soverom (16,7 m <sup>2</sup> ), soverom (7,4 m <sup>2</sup> ), kontor (5,3 m <sup>2</sup> ), bod (1,7 m <sup>2</sup> )		

### Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

#### Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet i underetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,5 m<sup>2</sup> av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m<sup>2</sup> av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

#### TAKHØYDER

Underetasje: ca. 2,32 meter målt i stue.

Hovedetasje: ca. 2,32 meter målt i stue.

Loftsetasje: ca. 2,20 meter målt i gang med trapp.

#### GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innvegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt). Terrasser er skjønsmessig medtatt i TBA-areal (grunnet indirekte adkomst fra boligen).

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ikke kontrollert (ikke mottatt ved rapportdato).

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
<b>SUM</b>		<b>35</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (30,0 m <sup>2</sup> )	

### Kommentar

Arealet er grovt oppmålt fra utsiden grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen, med spesifikt forbehold om avvik.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	105	87
Garasje	0	35

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	35	181		0	1229.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Søre Ådlandsvik 34

#### Hjemmelshaver

Eide Børge (død)

#### Kommentar

Garasje står på egen tomt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.04.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.			Ikke gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	23.04.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	27.04.2026	
3	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XY4812>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260078	
Selger 1 navn	
Rune Stavenes	
Gateadresse	
Søre Ådlandsvik 34	
Poststed	Postnr
KJERRGARDEN	5314
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Børge Eide
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Børge Eide
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 03260078

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Nei

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 03260078

# Nabolagsprofil

Søre Ådlandsvik 34

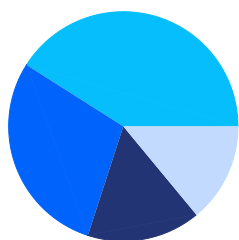
## Offentlig transport

🚶 Ådlandsvik Linje 499	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Ravnanger terminal Linje 484, 485, 495, 496, 497, 499	12 min 🚶 12.8 km
🚶 Kleppestø båtkai Linje 2070	25 min 🚶 20.9 km
✈️ Bergen Flesland	40 min 🚶

## Skoler

Fauskanger barne- og ungdomsskule (1-1...13 min 🚶 221 elever, 15 klasser	1.1 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	18 min 🚶 16.8 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	23 min 🚶 19.9 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

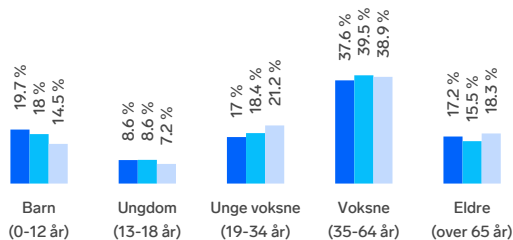


■ 29% i barnehagealder
■ 41% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Fauskanger	513	197
■ Kommune: Askøy	29 816	11 943
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Furehaugen barnehage (1-5 år)	13 min 🚶 1.1 km
Træet barnehage (1-5 år)	8 min 🚶 6.6 km

## Dagligvare

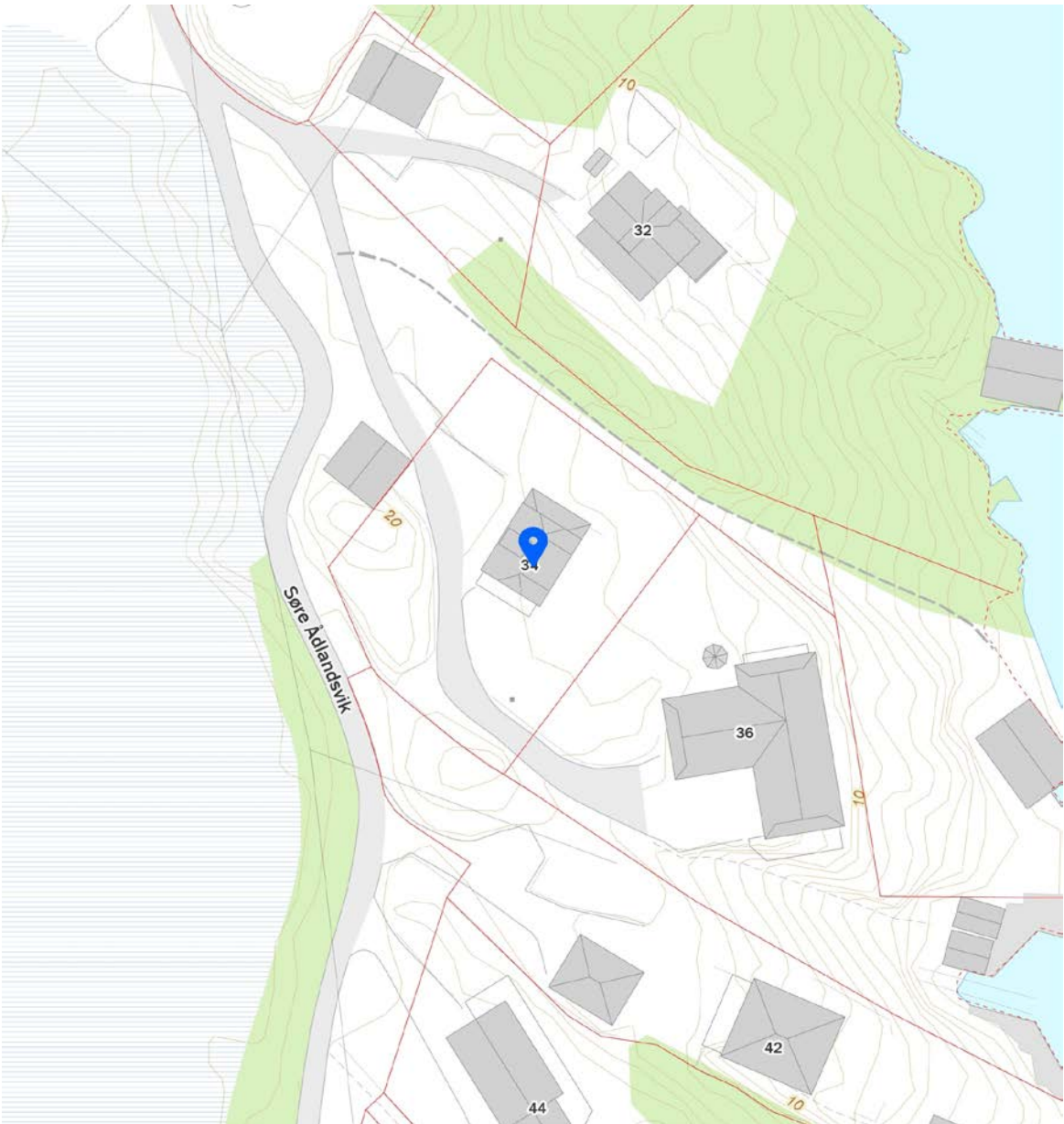
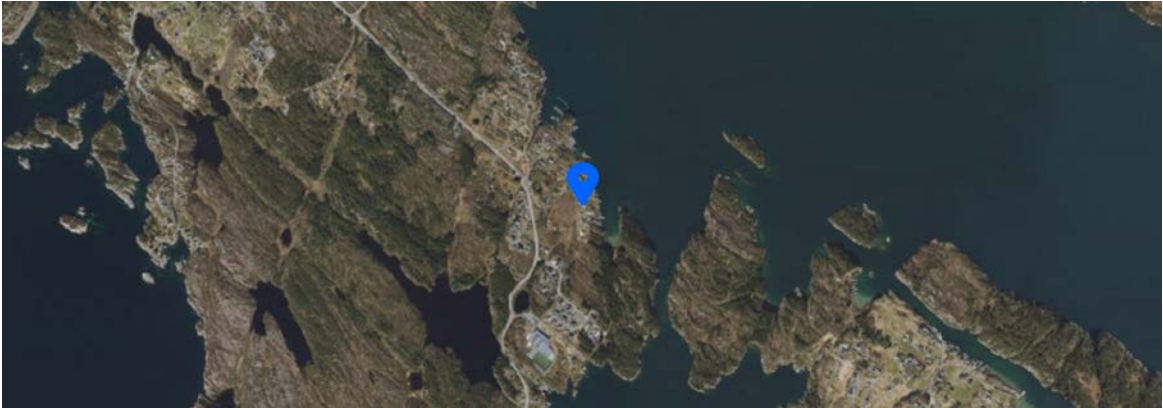
Spar Kjerrgarden Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 4.1 km
Meny Ravnanger Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 12.8 km

## Sport

🏠 Fauskanger barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	13 min 🚶 1.1 km
🏠 Skråmestø skole Ballbinge Ballspill	2 min 🚶 1.7 km
🏠 Pro Padel Askøy	17 min 🚶
🏠 Storebotn Gym	18 min 🚶



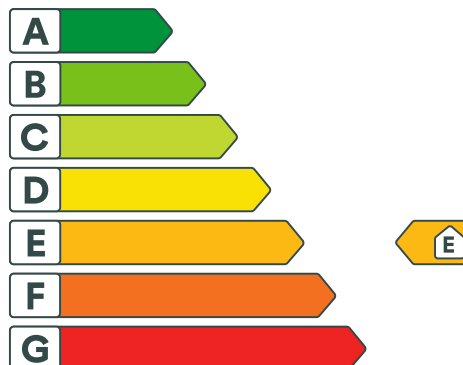
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse <b>Søre Adlandsvik 34, 5314 KJERRGARDEN</b>	
Dato for energimerking <b>22.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-299731</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>13633916</b>
Gårdsnummer <b>35</b>	Bruksnummer <b>181</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1950</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>192,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>192,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**270,82 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**254,84 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**48 930 kWh**



## Søre Ådlandsvik 34, 5314 KJERRGARDEN



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Søre Ådlandsvik 34, 5314 KJERRGARDEN



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

##### Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

##### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

##### Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

##### Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstanser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstanser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1229.9
Etablert dato	19.07.2024	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylt	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom	17.01.2023	22/24979	Tinglyst	35/20 (-1230,2), 35/181 (1229,9)
Oppmålingsforr.	17.07.2024		23.07.2024	35/2, 35/43, 35/70

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6716944.28	282250.46		Ja	1229.9	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EIDE BØRGE F130656*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

### Adresse

Vegadresse: Søre Ådlandsvik 34

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5314 KJERRGARDEN	Kirkesogn	07130302 Herdla
Grunnkrets	803 Fauskanger	Tettsted	
Valgkrets	3 Askøy nord		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13633916		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	13633916	1	Tilbygg	Bygging avlyst (BA)	

### 1: Bygning 13633916: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	194
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	194
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.05.2005	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Søre Ådlandsvik 34	H0101	35/181	194	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	55	0	55	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0
U01	0	57	0	57	0	0	0

### 2: Bygningsendring 13633916-1: Tilbygg, Bygging avlyst

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	25
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygging avlyst		19.05.2005	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	35/181	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	25	0	25	0	0	0



# Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 14.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Søre Ådlandsvik 36, 5314 KJERRGARDEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	9001 ( <a href="https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=9001">https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=9001</a> )						
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023						
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	13.12.2012						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf">https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>1 860 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Arealbruk</b></td><td>Boligbebyggelse,Nåværende</td></tr><tr><td><b>Områdenavn</b></td><td>_</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	1 860 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende	<b>Områdenavn</b>	_
<b>Delareal</b>	1 860 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende						
<b>Områdenavn</b>	_						
	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>45 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Arealbruk</b></td><td>Friluftsområde,Nåværende</td></tr><tr><td><b>Områdenavn</b></td><td>_</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	45 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Friluftsområde,Nåværende	<b>Områdenavn</b>	_
<b>Delareal</b>	45 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Friluftsområde,Nåværende						
<b>Områdenavn</b>	_						

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	9002 ( <a href="https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=9002">https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=9002</a> )
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	9101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=9101">https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=4627&amp;planidentifikasjon=9101</a> )
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for sambandet vest
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.



7/4-78.  
M/dok:  
wef.

Hr. Magnus Eide  
Ådlandsvik  
5320 KJERRGARDEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref. (oppis ved svar)	Dato
		A.511 WH/VM	7. april 1978

GNR. 35 BNR. 51, ÅDLANDSVIK. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE.

Vedlegg: Søknad om byggetillatelse og ansvarsrett med tegninger, kart og naboattest mottatt 3/11-77. Reviderte tegninger samt erklæring vedr. plassering av garasjen på naboeiendommen, mottatt 20/3-78.

De meddeles med dette at Deres søknad om byggetillatelse for garasje er innvilget i samsvar med innsendte tegninger på følgende betingelser:

1. Byggearbeidene må utføres i samsvar med byggeforskriftene. Det må monteres tilstrekkelig med friskluftventiler for ventilering av garasjen.
2. Met må opparbeides snuplass/henstandsplass for bil foran garasjen.
3. Som ansvarshavende for byggearbeidet godkjennes hr. Børge Eide.
3. Garasjen skal utstikkes i terrenget av bygningskontrolløren og det skal marsles for kontroll under arbeidets gang.
5. Garasjen må trekkes så langt tilbake fra veien som mulig.
6. Garasjen godkjennes plassert på naboeiendommen, gnr. 35 bnr. 2, i henhold til tinglyst erklæring fra eier av naboeiendommen.
7. Forandringer i de godkjente byggeplaner må ikke foretas uten samtykke fra bygningsrådet.

Ovennevnte godkjenning er gitt av bygnings sjefen i Askøy etter fullmakt i henhold til bygningslovens § 14.2.

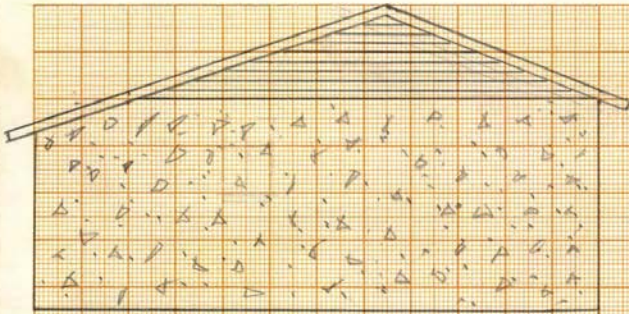
✓ ./.

1 stk. byggetillatelse m/vedlegg returneres i stemplet og godkjent stand.

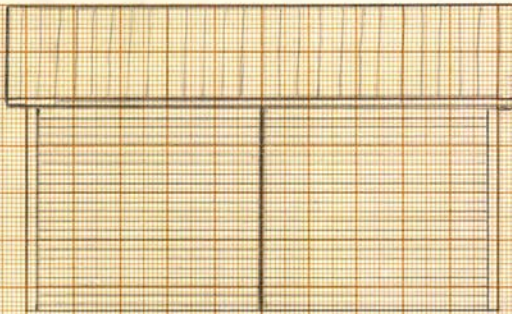
BYGNINGSSJEFEN I ASKØY

E. Tungsвик  
fung.bygn.sjef

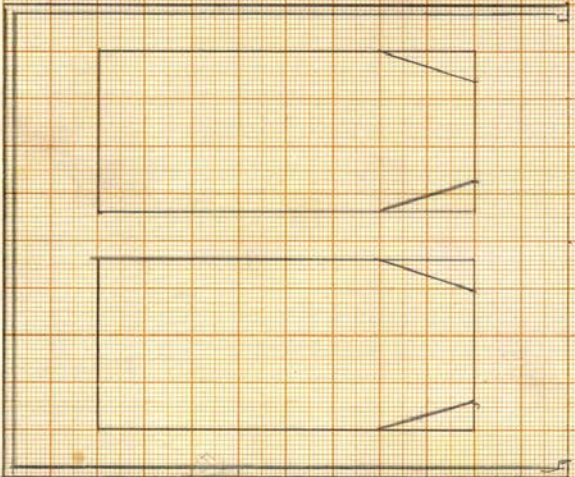
Walter Hille



6m



G. ØSTREIN  
7 4 78



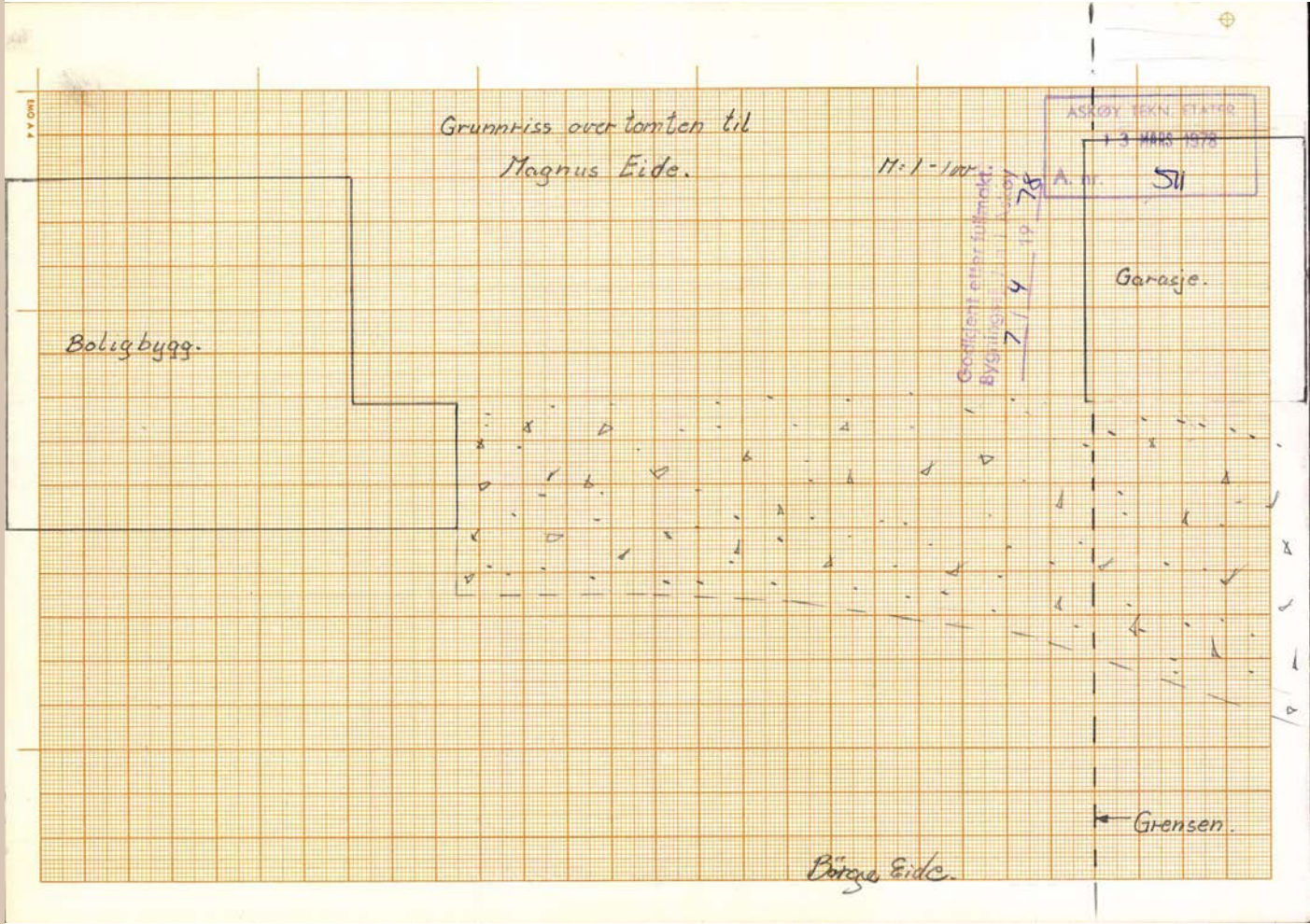
5m

ASKØY TEKN. ETATER  
13 MARS 1978  
A. nr. 511

Garasje for 3.12.77  
Magnus Eide Resident 20.01.78

M-1-50 Børge Eide

BMO A.4

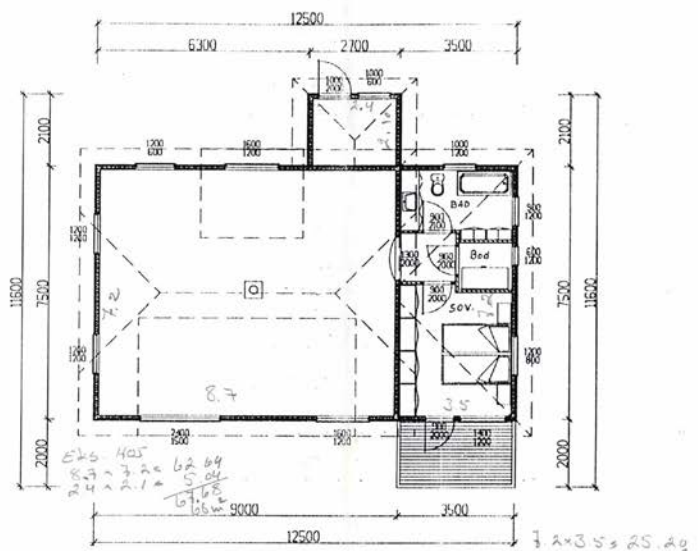


# Askøy (4627), Gnr 35 / Bnr 2

[www.digitalarkivet.no](http://www.digitalarkivet.no)

		med i salget for dette navn, staenac namningens dat. 23/10 gvtap. 27/11-66 med		
		<del>frist konkurs for Skjogens i namningens.</del>	A77.	Konkurs for 14.5.1863, kintime 1/11 1762
		Skjogens er vedtatt av dette konkursier.		
1892	27/2-75	Skjolddeling av t. 74-1960 hvor sum. 42 Lillhang med		Bnr. 42 Lillhang.
1960	1960	skyld. 1 ore uten fradrag utskilles, gvtap. 19/5-1960.		
		Skjogeren har rett til vei over dette bruk og rett til a opparbeide rammebrond pa dette bruk. <sup>Konkurs</sup> <sup>1998</sup> <sup>skiltet 1/11-66</sup> 434/66		Bnr. 43 Bergly.
2036	14/5-	Skjolddeling av t. 30/4-1960 hvor sum. 43 Bergly med skyld		
1960	1960	1 ore uten fradrag utskilles, gvtap. 15/5-1960.		
		Skjogeren har rett til vei over dette bruk og eventuelt rett til rammebrond pa dette bruk.	A98	
2476	11/6-	Skjolddeling av t. 74-1960 hvor sum. 44 Strandheim I		Bnr. 44 Strandheim I
1960	1960	med skyld. 1 ore uten fradrag utskilles, gvtap. 17/6-1960.		
		Skjogeren har rett til a opparbeide rammebrond pa dette bruk.		
3303	1/8-	Erlegasjon, dat. 20/9-1960, fra Ole J. Adlandsvik til Herdla		Kullet 3/5-1971 gvtap. 2/1971
1960	1960	Sparesbank for kr. 5000.- gvtap. 3/8-1960.	B52.	
4305	23/9-	Skjolddeling av t. 74-1960 hvor sum. 48 Tjostrand med		Bnr. 48 Tjostrand.
1960	1960	skyld. 1 ore uten fradrag utskilles, gvtap. 25/9-1960.	A100	
4303	29/9	Kullet Skjogens pa sum. 48 gvtap. 1/10-1960 har det		
1960	1960	rett til vei fra det og frem til utskiftingsveien.	A100.	
998	27/2-	Erlegasjon, dat. 24/2-1962, fra Ole J. Adlandsvik vedtatt konkursier		Kullet 1/11. 1865. gvtap. 5/10/65
1962	1962	Ernstine til Herdla Sparesbank for kr. 5000.- gvtap. 28/2-1962.	B59.	
2154	20/6-	Skjolddeling av t. 14/6-1962 hvor sum. 57 Solheim st. ut.		Bnr. 57 Solheim st.
1962	1962	skilles med skyld. 1 ore uten fradrag, gvtap. 20/6-62.	A111	
		Skjogeren skal ha vei til narreste utskiftingsvei.		
709	3/2 1971	Skjoldsetning over en til Lupin Jakobson utsk. parsell		Utskilt br. 74.
		br. 74, Bergly I av skyld. 1 ore (uten fradrag), med best. om gjerdet og regrett, avt. 14/11 1970.	A.95	
10267	28/11-74	Ord fra Ole Adlandsvik til Herdla	B181	Kullet 1/2-1978 gvtap. 11/20/78
		Sparesbank for kr. 10000.- 1. pr. gvtap. 14/12-74		
1720	27/2-78	Erklaring hvorved eier av d. br. gvtap. 22. bnr. 51		
		allatke til a bygge garasje pa eiend i grenselinjen til bnr. 54	F288	
3925	12/5-78	Skyldsetning, over en til L. Adlandsvik utsk. parsell	A289	Utskilt parsell br.nr. 83
		br.nr. 83 Fjellbu II, av skyld 1 ore, avh. 6/5-78 m. bestem. om gangvei.		
160	9/1-79	Erklaring hvorved eier av d. br. forplikter seg til		
11368	14/12-78	Skyldsetning, over en utsk. parz. br.nr. 87 Solbakk		" " " 87
		av skyld 1 ore, avh. 9/12-78 med bestem om vei, vann og kloakk. Gjerdet plikt.	A296	
186	9/1-79	Kjøp kontrakt (Erklaring) hvorved eier av d. br. forplikter seg til		
		a selge et stykke av eiend. til Andreas M Adlandsvik for kr. 200,- m.v.	A298	

Kjøkken 7.0 x 7.5  
 2.7 x 2.1  
 ÷ 0.30 vegg  
 8.4 x 6.9 = 57.96  
 2.1 x 1.5 = 3.15  
 61.11 m<sup>2</sup>  
 61 m



Hø II 68 m<sup>2</sup>

ASKØY KOMMUNE  
 Teknisk og Miljø  
 Dato 20.01.1997  
 J.nr. 17486 A nr. 511  
 Saksh. KUNNA - Mønstret A-28 0000

Enebolig

Sammenstille ark 5		Magnus Eide	
5320 Kjerringarden			
TEGN. 5.8.	TEGNING NR.	505	
GRUNN.	PROSJEKT.	Hus.1	
MAK. 1:100	PROSJEKT.	Hus.1	
DATE 6/10-97			

ASKØY KOMMUNE  
 Teknikk og Miljø  
 Dato 20.08.1997  
 J.nr. 18466 Anr. 564  
 Saksb. KWA Møpen 1-25/0020



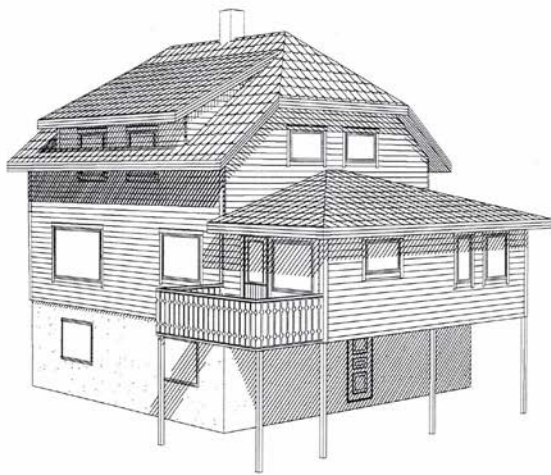
Enebolig

Serienummer ark 1		Magnus Eide	
		5320 Kjerringarden	
TEGN.		TEGNINGS NR.	501
ODD:		PROSJEKT NR.	Hus_1
MAL: 1:100			
DATE:			

TEIENEN PÅ TEGNINGEN MÅLT ELLER UTTREKTSÅPNESET ELLER BÅNUTTRET  
 VED UTFERSEL AV ARBEIDEN SEH [www.kommune.no](http://www.kommune.no) FOR MER INFORMASJON



ASKØY KOMMUNE  
 Teknikk og Miljø  
 Dato 20 OKT. 1997  
 J.nr. 14486 Ans. Eide  
 Sakbeh. 15000 Mappensnr. 20/020

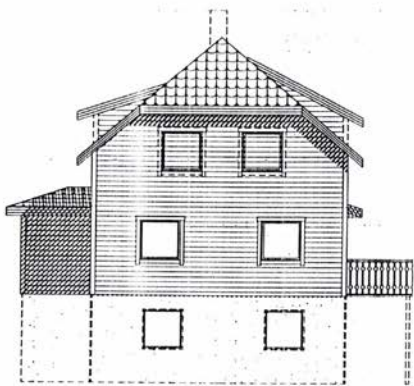


Enebolig

Seriemøtelle ark 4		Magnus Eide	
5320 Kjerrgården			
TEGN.	TEGNINGS NR.		
REKJ.	504		
MAK. 1:100	PROSJEKT		
DATO	Hus.1		

TILBUDEN AV HVERKJØPET ELLER SELVSKJØPET ELLER BRUKTILS  
 VED ETTERLEDELSE AV ARBEIDET SKYLDSETTES PÅ KJØPEREN.

ASKØY KOMMUNE  
 Teknikk og Miljø  
 Dato 20 OKT. 1997  
 J.nr. / 7466 - Ann 544  
 Saknr. 501/97 - Møteprot. 20/97



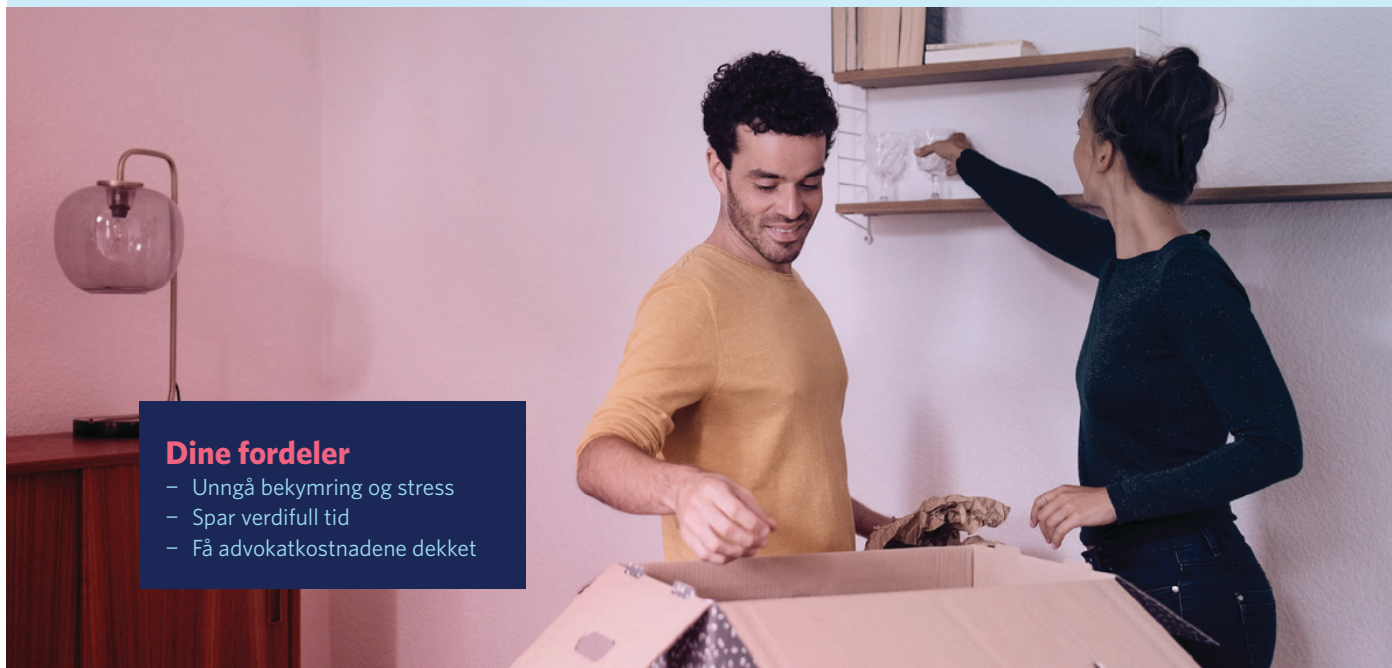
Enebolig

Sammenstille ark 3		Magnus Eide	
5320 Kjerrgården			
TEGN.		TEGNINGS NR.	503
GJØKK.			
MÅL	1:100	FREDNING	Hus.1
DATO			

TEGNINGEN ER IKKE BLENDET ELLER BLIVS REVISERT ELLER BENYTTET. VED UTBYLLING AV ANBEFÅR SPESIFISKE FORHOLDNINGER I

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



Sjur Breistein

Megler | Partner

[sjur.breistein@emera.no](mailto:sjur.breistein@emera.no)

+47 917 91 111

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema



Sjur Breistein  
sjur.breistein@emera.no  
917 91 111

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Bergen  
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDEN FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619











EMERA

EIENDOMSMEGLING